

## 中央法規

### ※修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

內政部民國 104 年 4 月 13 日內授中辦地字第 1041302558 號令修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」，自中華民國一百零四年十月一日生效。

附修正「不動產說明書應記載及不得記載事項」

#### 不動產說明書應記載及不得記載事項修正規定

##### 壹、應記載事項

##### 一、土地（素地）

###### （一）標示及權利範圍：

- 1、坐落之縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- 2、面積。
- 3、權利範圍。
- 4、地籍圖及土地相關位置略圖等。

###### （二）土地所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。

###### （三）交易權利種類及其登記狀態：（詳如登記謄本）：

- 1、所有權（單獨或持分共有）。
- 2、他項權利（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。
- 3、有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）。
- 4、基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

（1）有無他項權利之設定情形（包括：地上權、永佃權、農育權、不動產役權、抵押權、典權、耕作權）。

（2）有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。）。

（3）其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

###### （四）目前管理與使用情況：

- 1、是否有依慣例使用之現況，若有，應敘明其內容。
- 2、有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- 3、有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- 4、有無被他人無權占用，若有，應敘明被占用情形。
- 5、有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置及約略面積等情形。

###### （五）使用管制內容：

###### 1、使用分區或編定

- （1）都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
- （2）非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
- （3）若未記載者，應敘明其管制情形。

###### 2、法定建蔽率。

###### 3、法定容積率。

###### 4、開發方式限制

如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規規定之禁

限建地區者，應一併敘明。

- 5、是否屬不得興建農舍或已提供興建農舍之農業用地，若是，應敘明其使用管制情形（非屬農業用地者免記載）。
- 6、若屬土地開發者，應敘明下列事項：
  - （1）是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明其限制重點。
  - （2）是否位屬依水土保持法公告禁止開發之特定水土保持區範圍，若是，應敘明其限制重點。
  - （3）是否位屬依水利法劃設公告之河川區域範圍，若是，應敘明其限制重點。
  - （4）是否位屬依水利法劃設公告之排水設施範圍，若是，應敘明其限制重點。
  - （5）是否屬國家公園區內之特別景觀區、生態保護區、史蹟保存區，若是，應敘明其限制重點。
  - （6）是否屬飲用水管理條例公告之飲用水水源水質保護區或飲用水取水口一定距離內之地區，若是，應敘明其限制重點。
  - （7）是否屬自來水法規定之水質水量保護區，若是，應敘明其限制重點。
  - （8）是否屬政府公告之土壤或地下水污染場址，若是，應敘明其限制重點。

（六）重要交易條件：

- 1、交易種類：買賣（互易）。
- 2、交易價金。
- 3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

- （1）稅費項目：土地增值稅、地價稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。
- （2）規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。
- （3）其他費用：簽約費、所有權移轉代辦費等。
- （4）負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5、他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。

6、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

7、其他交易事項：\_\_\_\_\_。

（七）其他重要事項：

- 1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
- 2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- 3、是否有被越界建築，若有，應敘明。
- 4、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。
- 5、有無電力、自來水、天然瓦斯、排水設施等公共基礎設施，若無，應敘明。

二、成屋

（一）建築改良物（以下簡稱建物）

- 1、建物標示、權利範圍及用途：

- (1) 已辦理建物所有權第一次登記：  
坐落、建號、門牌、樓層面積（主建物、附屬建物、共有部分）、主要建材、建築完成日期（以登記謄本所載為主，謄本上未列明者，應依使用執照影本或稅籍資料等相關文件記載）、權利範圍。
- (2) 未辦理建物所有權第一次登記：
- A、合法建物  
房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍、建築完成日期（依建造執照、使用執照或稅籍證明資料或買賣契約等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。
- B、違章建築  
房屋稅籍證明所載之房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍（依稅籍證明資料等相關文件記載）；若稅籍資料上所記載之權利人和現有之使用人姓名不符者，請賣方提出權利證明文件。若無房屋稅籍證明者（依買賣契約等相關文件記載），應敘明其房屋坐落、門牌、樓層、面積、所有權人及權利範圍。
- C、若含有未登記之增建、加建部分，應一併敘明。
- (3) 建物用途，詳如附建物使用執照、建物登記

謄本或其他足資證明法定用途文件（如建物竣工平面圖）。

- (4) 建物測量成果圖或建物標示圖（已登記建物）及房屋位置略圖。
- 2、建物所有權人或他項權利人（登記簿有管理人時並應載明）。
- 3、建物型態與現況格局
- (1) 建物型態
- A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
- B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店舖）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。
- C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
- (2) 現況格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
- 4、建物權利種類及其登記狀態
- (1) 所有權。
- (2) 有無他項權利之設定情形（包括：抵押權、不動產役權、典權，詳如登記謄本），若有，應敘明。
- (3) 有無限制登記情形？（包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記，詳如附登記謄本。）若有，應敘明。
- (4) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主

要條款內容（依登記謄本及信託專簿記載）

。

（5）其他事項（如：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

#### 5、建物目前管理與使用情況：

（1）是否為共有，若是，有無分管協議或使用、管理等登記，若是，應敘明其內容。

（2）建物有無出租情形，若有，應敘明租金、租期，租約是否有公證等事項。

（3）建物有無出借情形，若有，應敘明出借內容。

（4）建物有無占用他人土地情形（依測量成果圖或建物登記謄本等相關文件記載），若有，應敘明占用情形。

（5）建物有無被他人占用情形，若有，應敘明被占用情形。

（6）目前作住宅使用之建物是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其合法性。

（7）有無獎勵容積之開放空間提供公共使用情形（依使用執照記載），若有，應敘明。

（8）水、電及瓦斯供應情形：

A、使用自來水或地下水。若使用自來水，是否正常，若否，應敘明。

B、有無獨立電表，若無，應敘明。

C、使用天然或桶裝瓦斯。

（9）有無積欠應繳費用（包括：水費、電費、瓦斯費、管理費或其他費用）情形，若有，應

敘明金額。

（10）使用執照有無備註之注意事項，若有，應敘明。

（11）電梯設備有無張貼有效合格認證標章，若無，應敘明。

（12）有無消防設施，若有，應敘明項目。

（13）有無無障礙設施？若有，應敘明項目。

（14）水、電管線於產權持有期間是否更新？

（15）房屋有無施作夾層，若有，該夾層面積及合法性？

（16）所有權持有期間有無居住？

（17）集合住宅或區分所有建物（公寓大廈）應記載之相關事項

#### A、住戶規約內容：

（A）有無約定專用、約定共用部分（如有，應標示其範圍及使用方式並提供相關文件）。

（B）管理費或使用費之數額及其繳交方式。

（C）公共基金之數額、提撥及其運用方式。

（D）是否有管理組織及其管理方式。

（E）有無使用手冊？若有，應檢附。

#### B、有無規約以外特殊使用及其限制

（A）共用部分有無分管協議，若有，應敘明協議內容。

（B）使用專有部分有無限制，若有，應敘明限制內容。

(C) 有無公共設施重大修繕(所有權人另須付費)決議?若有,應敘明其內容。

(D) 有無管理維護公司?若有,應敘明。

#### 6、建物瑕疵情形:

(1) 有無混凝土中水溶性氫離子含量及輻射檢測? (若有,請附檢測結果,若無,則應敘明原因。)

(2) 是否有滲漏水情形,若有,應敘明位置。

(3) 有無違建或禁建情事?若有,應敘明位置、約略面積、及建管機關列管情形。

(4) 是否曾經發生火災及其他天然災害或人為破壞,造成建築物損害及其修繕情形。

(5) 目前是否因地震被建管單位公告列為危險建築?若是,應敘明危險等級。

(6) 樑、柱部分是否有顯見間隙裂痕?若有,應敘明位置及裂痕長度、間隙寬度。

(7) 房屋鋼筋有無裸露,若有,應敘明位置。

#### 7、停車位記載情形(如無停車位,則免填):

(1) 有否辦理單獨區分所有建物登記?

(2) 使用約定。

(3) 權利種類:(如專有或共有)

(4) 停車位性質:(包括:法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位,如無法辨識者,應敘明無法辨識。)

(5) 停車位之型式及位置(坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平

面或其他,長、寬、淨高為何?所在樓層為何?並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何?)

(6) 車位編號(已辦理產權登記且有登記車位編號者,依其登記之編號,未辦理者,依分管編號為準)。

#### (二) 基地

##### 1、基地標示

(1) 坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。

(2) 面積。

(3) 權利範圍、種類(所有權、地上權、典權、使用權)。

(4) 地籍圖等。

2、基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。

3、基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本):

(1) 所有權(單獨或持分共有)。

(2) 他項權利(包括:地上權、典權)。

(3) 有無信託登記?若有,應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。

(4) 基地權利有無設定負擔,若有,應敘明。

A、有無他項權利之設定情形(包括:地上權、不動產役權、抵押權、典權)。

B、有無限制登記情形?(包括:預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)

C、其他事項（包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等）。

4、基地目前管理與使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- (5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

5、基地使用管制內容：

- (1) 使用分區或編定
  - A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
  - B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
  - C、若未記載者，應敘明其管制情形。
- (2) 法定建蔽率。
- (3) 法定容積率。
- (4) 開發方式限制  
如都市計畫說明書有附帶規定以徵收、區段徵收、市地重劃或其他方式開發或屬都市計畫法規定之禁限建地區者，應一併敘明。

(三) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣（互易）。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式：

- (1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅、特種貨物及勞務稅（奢侈稅）等。
- (2) 規費項目：登記規費、公證費。
- (3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。
- (4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。
- (5) 賣方是否有附加之設備？如有，應敘明設備內容。
- (6) 他項權利及限制登記之處理方式（如無，則免填）。
- (7) 有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。
- (8) 其他交易事項：\_\_\_\_\_。

(四) 其他重要事項：

- 1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加（氣）油站、瓦斯行（場）、葬儀社）。
- 2、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？
- 3、是否公告徵收，若是，應敘明其範圍。

- 4、是否為直轄市或縣（市）政府列管之山坡地住宅社區，若是，應敘明。
- 5、本建物（專有部分）於產權持有期間是否曾發生兇殺、自殺、一氧化碳中毒或其他非自然死亡之情形，若有，應敘明。

### 三、預售屋

#### （一）建物

- 1、坐落：縣（市）、鄉（鎮、市、區）、段、小段、地號。
- 2、建物型態與格局
  - （1）建物型態
    - A、一般建物：單獨所有權無共有部分（包括：獨棟、連棟、雙併等。）
    - B、區分所有建物：公寓（五樓含以下無電梯）、透天厝、店面（店鋪）、辦公商業大樓、住宅或複合型大樓（十一層含以上有電梯）、華廈（十層含以下有電梯）、套房（一房、一廳、一衛）等。
    - C、其他特殊建物：如工廠、廠辦、農舍、倉庫等型態。
  - （2）格局（包括：房間、廳、衛浴數，有無隔間）。
- 3、主管建築機關核准之建照日期及字號（詳如建造執照暨核准圖說影本）。
- 4、出售面積及權利範圍
  - （1）本戶建物總面積（如為區分所有建物，包含主建物、附屬建物及共有部分面積）。
  - （2）主建物面積占本戶建物得登記總面積之比率

- （3）停車空間若位於共有部分且無獨立權狀者，應敘明面積及權利範圍計算方式。
- （4）停車空間占共有部分總面積之比率。
- 5、共有部分項目、總面積及其分配比率。
- 6、主要建材及廠牌、規格。
- 7、建物構造、高度及樓層規劃。
- 8、工程進度
  - （1）開工、取得使用執照期限。
  - （2）通知交屋期限。
  - （3）保固期限及範圍。
- 9、管理與使用之規劃：  
公寓大廈應記載規約草約內容，無法記載者，應敘明原因。規約草約內容如下：
  - （1）專有部分之範圍。
  - （2）共用部分之範圍。
  - （3）有無約定專用部分、約定共用部分（如有，請註明其標示範圍及使用方式）。
  - （4）管理費或使用費之計算方式及其數額。
  - （5）起造人提撥公共基金之數額及其撥付方式。
  - （6）管理組織及其管理方式。
  - （7）停車位之管理使用方式。
- 10、建物瑕疵擔保：  
交屋時有無檢附「施工中建築物新拌混凝土氯離子含量檢測報告單」及「施工中建築物出具無輻射污染證明」？若無，應敘明原因。
- 11、停車位產權型態及規格型式（如無停車位，則免填）：

- (1) 是否辦理單獨區分所有建物登記？
- (2) 權利種類：(如專有或共有)
- (3) 停車位性質：(包括：法定停車位、自行增設停車位、獎勵增設停車位)
- (4) 停車位之型式及位置(坡道平面、升降平面、坡道機械、升降機械、塔式車位、一樓平面或其他，長、寬、淨高為何？所在樓層為何？並應附位置圖。機械式停車位可承載之重量為何？)
- (5) 車位編號。

## (二) 基地

### 1、基地標示

- (1) 坐落之縣(市)、鄉(鎮、市、區)、段、小段、地號。
- (2) 基地總面積。
- (3) 基地權利種類(所有權、地上權、典權、使用權)
- (4) 基地出售面積、權利範圍及其計算方式。
- (5) 地籍圖。

### 2、基地所有權人或他項權利人(登記簿有管理人時並應載明)。

### 3、基地權利種類及其登記狀態(詳如登記謄本)：

- (1) 所有權(單獨或持分共有)。
- (2) 他項權利(包括：地上權、典權)。
- (3) 有無信託登記？若有，應敘明信託契約之主要條款內容(依登記謄本及信託專簿記載)。
- (4) 基地權利有無設定負擔，若有，應敘明。

- A、有無他項權利之設定情形(包括：地上權、不動產役權、抵押權、典權)。
- B、有無限制登記情形？(包括：預告登記、查封、假扣押、假處分及其他禁止處分之登記。)
- C、其他事項(包括：依民事訴訟法第二百五十四條規定及其他相關之註記等)。

### 4、基地管理及使用情況：

- (1) 有無共有人分管協議或依民法第八百二十六條之一規定為使用管理或分割等約定之登記，若有，應敘明其內容。
- (2) 有無出租或出借予第三人，若有，應敘明出租或出借情形。
- (3) 有無供公眾通行之私有道路或因鄰地為袋地而有之通行權，若有，應敘明其位置。
- (4) 有無界址糾紛情形，若有，應敘明與何人發生糾紛。
- (5) 基地對外道路是否可通行，若否，應敘明情形。

### 5、基地使用管制內容：

- (1) 使用分區或編定
  - A、都市土地，以主管機關核發之都市計畫土地使用分區證明為準。
  - B、非都市土地，以土地登記謄本記載為準。
  - C、若未記載者，應敘明其管制情形。
- (2) 本基地是否位屬工業區或不得作住宅使用之商業區或其他分區，若是，應敘明其建物使



用之合法性。

(3) 法定建蔽率。

(4) 法定容積率。

(5) 本基地有無辦理容積移轉，或有無開放空間設計或其他獎勵容積，若有，應敘明其內容及受限制之事項。

(6) 是否位屬山坡地範圍，若是，應敘明。

### (三) 重要交易條件：

1、交易種類：買賣（互易）。

2、交易價金。

3、付款方式。

4、應納稅費項目、規費項目及負擔方式

(1) 稅費項目：契稅、房屋稅、印花稅等。

(2) 規費項目：工程受益費、登記規費、公證費等。

(3) 其他費用：所有權移轉代辦費用、水電、瓦斯、管理費及電話費等。

(4) 負擔方式：由買賣雙方另以契約約定。

5、賣方是否有附加之設備？若有，應敘明設備內容。

6、預售屋之飲用水、瓦斯及排水狀況。

7、履約保證機制方式，及其受託或提供擔保者。

8、有無解約、違約之處罰等，若有，應敘明。

9、其他交易事項：\_\_\_\_\_。

### (四) 其他重要事項

1、周邊環境，詳如都市計畫地形圖或相關電子地圖並於圖面標示周邊半徑三百公尺範圍內之重要環境設施（包括：公（私）有市場、超級市場、學校、警察局（分駐所、派出所）、行政機關、體育場、醫

院、飛機場、台電變電所用地、地面高壓電塔（線）、寺廟、殯儀館、公墓、火化場、骨灰（骸）存放設施、垃圾場（掩埋場、焚化場）、顯見之私人墳墓、加油（氣）站、瓦斯行（場）、葬儀社）。

2、本基地毗鄰範圍，有無已取得建造執照尚未開工或施工中之建案，若有，應敘明其建案地點、總樓地板面積（m<sup>2</sup>）、地上（下）層數、樓層高度（m）、建物用途資料。

3、最近五年內基地周邊半徑三百公尺範圍內有無申請水災淹水救助紀錄，若有，應敘明。

4、是否已辦理地籍圖重測，若否，主管機關是否已公告辦理？

### 貳、不得記載事項

一、不得記載本說明書內容僅供參考。

二、不得記載繳回不動產說明書。

三、不得使用實際所有權面積以外之「受益面積」、「銷售面積」、「使用面積」等類似名詞。

四、預售屋出售標的，不得記載未經依法領有建造執照之夾層設計或夾層空間面積。

五、不得記載以不動產委託銷售標的現況說明書、不動產委託承購標的現況說明書、要約書標的現況說明書或建物現況確認書，替代不動產說明書之內容。

六、不得記載房價有上漲空間或預測房價上漲之情形。

## ※修正「不動產評價委員會組織規程」

財政部民國 104 年 4 月 15 日台財稅字第 10400053720 號令修正「不動產評價委員會組織規程」第三條。

附修正「不動產評價委員會組織規程」第三條

### 不動產評價委員會組織規程第三條修正條文

第三條 本會置委員十三人至十六人，由直轄市、縣（市）政府就下列人選中遴聘：

- 一、直轄市：由財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科長為當然委員，另由市政府聘請市議員代表二人、不動產估價師代表一或二人、土木或結構工程技師公會之專業技師一人、都市計畫專家學者代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員一人、副主任委員一或二人，由市長或市長指派副市長、財政局（處）長、稽徵機關局（處）長分別兼任。
- 二、縣（市）：由縣（市）長、財政局（處）長、地方稅稽徵機關局（處）長、建築管理主管人員一或二人、地政主管人員一或二人、地方稅稽徵機關主管科（課）長為當然委員，另由縣（市）政府聘請縣（市）議員代表二人、不動產估價師代表一或二人、土木或結構工程技師公會之專業技師一人、都市計畫專家學者代表一人及建築師公會之專門技術人員一或二人為委員，主任委員、副主任委員各一人，由縣（市）長及稽徵機關局（處）長分別兼任。

### ※訂定「公益出租人申請作業要點」

內政部民國 104 年 4 月 22 日台內營字第 1040805097 號令訂定「公益出租人申請作業要點」，自中華民國一百零四年五月八日生效。

### 公益出租人申請作業要點

- 一、為辦理住宅法及輔導獎勵民間成立租屋服務平臺辦法（以下簡稱本辦法），有關公益出租人申請程序，特訂定本要點。
- 二、本要點所稱公益出租人，指符合本辦法第二條第二款規定者；中低所得家庭，指符合本辦法第九條規定者。
- 三、申請人應於租約期間內提出公益出租人申請，逾期不受理。
- 四、依本辦法第二條第二款第二目經由直轄市、縣（市）主管機關出租住宅者，申請核發公益出租人核定函應檢附之文件，依各該直轄市、縣（市）主管機關規定辦理。依本辦法第二條第二款第二目自行出租住宅者，申請核發公益出租人核定函，應為出租住宅之所有權人，並檢附下列文件，向直轄市、縣（市）主管機關提出申請：
  - （一）申請人為自然人，應備國民身分證影本；申請人為私法人，應備法人登記證明文件及其代表人國民身分證影本。
  - （二）委由代理人時，應檢附授權書、申請人及代理人國民身分證影本。
  - （三）租賃契約書影本。
  - （四）中低所得家庭應檢附本辦法第九條第一項所定之文件。但無法提出本辦法第九條第一項第一款文件者，得由直轄市、縣（市）主管機關逕行查核。
  - （五）出租住宅之建物權狀影本、建築使用執照影本、測量成果圖影本或建物登記資料之主要用途登記應含有「住」、「住宅」、「農舍」、「套房」或「公寓」字樣。但無法提出上開建物相關文件影本者，應提供建號或門牌資料；建物登記資料主要用途空白或提出合法房屋證明及經直轄市、縣（市）主管機關協助認定之實施建築管理前已建造完成之建物，應依房屋稅單

等足資證明該建物為住宅使用之文件認定。

五、直轄市、縣（市）主管機關對依本辦法第二條第二款第二目申請公益出租人案件，審查程序如下：

（一）於受理後十五日內完成審查，必要時得再延長十五日。申請文件有欠缺者，應一次通知限期補正，屆期不補正或補正仍不符規定者，駁回其申請。

（二）經審查合格者，核發公益出租人核定函；審查不合格者，駁回其申請。

六、依第五點核發之公益出租人核定函，有效期間以申請日往前推算至租約生效日，超過一年者以一年為限；申請日往後推算至租約到期日，超過一年者以一年為限，二者合計最長不得超過二年。

前項有效期間屆滿後，公益出租人於租約期間得檢具原公益出租人核定函及第四點第二項第四款文件，如委任代理人，並應檢具同項第二款文件，向直轄市、縣（市）主管機關申請換發公益出租人核定函。

直轄市、縣（市）主管機關辦理前項申請換發案件，依第五點規定辦理。

直轄市、縣（市）主管機關應於公益出租人核定函載明其有效期間及出租住宅地址，並將核定資料登錄中央主管機關建置之租賃資訊網站供查核之用。

七、有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關應廢止公益出租人核定函：

- （一）租期未屆滿終止租賃契約。
- （二）停止租賃住宅。
- （三）自然人取得公益出租人核定函後，於租賃期間死亡。
- （四）私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間經解散、撤銷或廢止登記。

（五）私法人取得公益出租人核定函後，於租賃期間經法人合併消滅。

（六）中低所得家庭於租約期間內不符資格。

公益出租人有前項第一款或第二款情形者，應主動告知直轄市、縣（市）主管機關。

八、有下列情形之一者，直轄市、縣（市）主管機關撤銷公益出租人核定函：

（一）申報資料有虛偽或不實情事。

（二）公益出租人為自然人時，其與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

（三）公益出租人為私法人時，其代表人與租賃契約之承租人具有直系親屬關係。

九、依本辦法第二條第二款第二目認定為公益出租人者，不得申請本辦法有關出租住宅修繕費用獎勵及代墊租金之補助。

十、於中華民國一百零三年六月六日以後，本要點訂定發布前，經由直轄市、縣（市）主管機關將住宅出租予中低所得家庭，並經其審查合格者，得準用本要點相關規定。

## ※修正「地籍總歸戶實施辦法」

內政部民國 104 年 4 月 23 日台內地字第 1040412256 號令修正「地籍總歸戶實施辦法」部分條文。

附修正「地籍總歸戶實施辦法」部分條文  
**地籍總歸戶實施辦法部分條文修正條文**

第 八 條 所有權人、他項權利人或其繼承人、管理人得請求就其地籍總歸戶資料，查詢、閱覽或製給複製本。但有個人資料保護法第十條但書所定情形之一者，不在此限。

前項資料之提供範圍，以受理申請地籍總歸戶資料

之所有權人、他項權利人或管理人之地籍資料為限，並得由申請人依其需要選擇部分資料。

第九條 申請地籍總歸戶資料，應填具申請書，並檢附下列文件，向任一登記機關提出：

- 一、申請人身分證明文件。
- 二、申請人為所有權人、他項權利人之繼承人者，應檢附其具繼承資格之證明文件。
- 三、其他經中央主管機關規定之證明文件。

委託代理人申請時，除應依前項規定辦理外，並另附具委託書或於申請書載明委託關係。

申請人或代理人應親自到場，並由登記機關人員核對其身分。

第九條之一 所有權人、他項權利人或管理人經登記機關依第五條第二項規定賦與編號者，登記機關得經申請提供與其姓名或名稱及住址同一者之地籍資料。

前項申請人之資格及申請資料範圍，準用第八條規定。

第一項申請程序及所需檢附文件，除應檢附原登記住址之身分證明文件外，準用前條規定。

第十一條 地籍總歸戶資料之利用，應於執行法定職務必要範圍內為之，並與蒐集之特定目的相符。但有個人資料保護法第十六條但書所定情形之一者，得為特定目的外之利用。

第十二條 申請地籍總歸戶資料，每次應繳納使用費新臺幣四百元，並按下列費額繳納閱覽費、列印費或資訊費：

- 一、閱覽費：每筆（棟）每十分鐘新臺幣二十元，不足十分鐘者，以十分鐘計。
- 二、列印費：每張新臺幣二十元。

三、資訊費：每錄新臺幣一元。

依第九條之一規定申請者，每次應繳納使用費為新臺幣二百五十元。

## ※修正「休閒農業輔導管理辦法」

行政院農業委員會民國 104 年 4 月 28 日農輔字第 1040022212A 號令修正「休閒農業輔導管理辦法」部分條文。

附修正「休閒農業輔導管理辦法」部分條文  
**休閒農業輔導管理辦法部分條文修正條文**

第八條 主管機關對休閒農業區，得予公共建設之協助及輔導。

休閒農業區得依規劃設置下列供公共使用之休閒農業設施：

- 一、安全防護設施。
- 二、平面停車場。
- 三、涼亭（棚）設施。
- 四、眺望設施。
- 五、標示解說設施。
- 六、衛生設施。
- 七、休閒步道。
- 八、水土保持設施。
- 九、環境保護設施。
- 十、景觀設施。
- 十一、農業體驗設施。
- 十二、生態體驗設施。
- 十三、農特產品零售設施。
- 十四、其他經直轄市或縣（市）主管機關核准之休閒農業設施。

得申設前項休閒農業設施之農業用地範圍如下：

一、依區域計畫法編定為非都市土地之下列範圍：

(一) 工業區、河川區以外之其他使用分區內所編定之農牧用地、養殖用地。

(二) 工業區、河川區、森林區以外之其他使用分區內所編定之林業用地，限於申設前項第一款至第九款休閒農業設施。

二、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

三、依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地，並依國家公園計畫管制之。

第二項第三款涼亭（棚）設施、第四款眺望設施及第六款衛生設施於林業用地之申設面積各不得超過四十五平方公尺。

第二項第十三款農特產品零售設施之設置基準如下：

一、具固定基礎、樑柱及頂蓋，不得施作牆壁。

二、建築物高度不得大於四·五公尺。

三、單棟最大建築面積為三百三十平方公尺。

四、休閒農業區每一百公頃以設置一處為限。

第二項休閒農業設施所需用地，由鄉（鎮、市、區）公所或休閒農業區推動管理組織負責協調，並取得容許使用及土地所有權人之土地使用同意書。

第十一條 休閒農場之開發利用，涉及都市計畫法、區域計畫法、水土保持法、山坡地保育利用條例、建築法、環境影響評估法、發展觀光條例、國家公園法及其他相關法令應辦理之事項，應依各該法令之規定辦理。

第十六條 休閒農場之籌設自核發籌設同意文件之日起，至取得休閒農場許可登記證止，其期間規定如下：

一、同意籌設之公有土地：四年。

二、前款以外之土地：最長為四年，且籌設期限不得逾土地使用同意文件之效期。

前項第二款所定土地使用同意文件之效期少於四年，且於籌設期間重新取得相關證明文件者，得申請換發籌設同意文件，其原籌設期限及換發籌設期限，合計不得逾前項所定四年。

休閒農場涉及研提興辦事業計畫，其籌設期間屆滿仍未取得休閒農場許可登記證而有正當理由者，得於期限屆滿前三個月內，報經當地直轄市或縣（市）主管機關轉請中央主管機關核准展延；每次展延期限為二年，並以二次為限。但有下列情形之一者，不在此限：

一、因政府公共建設需求，且經目的事業主管機關審核認定屬不可抗拒因素，致無法於期限內完成籌設者，得申請第三次展延。

二、已列入中央主管機關專案輔導，且興辦事業計畫經直轄市或縣（市）主管機關核准者，得申請第三次展延；第三次展延期限屆滿前三個月內，全場內有依現行建築法規無法取得合法文件之既存設施，均已拆除或取得拆除執照，且其餘設施皆已取得建築執照者，得申請最後展延。

直轄市或縣（市）主管機關受理前項第二款最後展延之申請，應邀集建築、消防主管機關（單位）與專家學者等組成專案小組就各項設施估算合理工期及取得使用執照所需期間，並定其查核時點，敘明具體理

由後，轉請中央主管機關核准展延，並定其最後展延期限，其期限最長不得超過四年。

直轄市或縣（市）主管機關應依中央主管機關核定之查核時點，查核各項設施進度；經查核有設施未依核定進度完成者，得報中央主管機關廢止核准其最後展延期限，並依第十七條第四項規定辦理。

休閒農場之住宿、餐飲、農產品加工（釀造）廠、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心等相關設施及營業項目，依法令應辦理許可、登記者，於辦妥許可、登記後，始得營業。

#### 第十九條 休閒農場得設置下列休閒農業設施：

- 一、住宿設施。
- 二、餐飲設施。
- 三、農產品加工（釀造）廠。
- 四、農產品與農村文物展示（售）及教育解說中心。
- 五、門票收費設施。
- 六、警衛設施。
- 七、涼亭（棚）設施。
- 八、眺望設施。
- 九、衛生設施。
- 十、農業體驗設施。
- 十一、生態體驗設施。
- 十二、安全防護設施。
- 十三、平面停車場。
- 十四、標示解說設施。
- 十五、露營設施。
- 十六、休閒步道。
- 十七、水土保持設施。

十八、環境保護設施。

十九、農路。

二十、景觀設施。

二十一、農特產品調理設施。

二十二、其他經直轄市或縣（市）主管機關核准之休閒農業設施。

得申設前項休閒農業設施之農業用地範圍如下：

一、依區域計畫法編定為非都市土地之下列範圍：

（一）工業區、河川區以外之其他使用分區內所編定之農牧用地、養殖用地。

（二）工業區、河川區、森林區以外之其他使用分區內所編定之林業用地，限於申設前項第一款至第四款、第七款至第九款及第十二款至第十八款休閒農業設施。

二、依都市計畫法劃定為農業區、保護區內之土地。

三、依國家公園法劃定為國家公園區內按各種分區別及使用性質，經國家公園管理機關會同有關機關認定作為農業用地使用之土地，並依國家公園計畫管制之。

第一項第七款涼亭（棚）設施、第八款眺望設施及第九款衛生設施於林業用地之申設面積各不得超過四十五平方公尺。

第一項第二十一款農特產品調理設施之設置基準如下：

一、每一休閒農場限設一處。

二、應為一層樓之建築物，其基地面積不得超過一百平方公尺。

三、建築物高度不得大於四·五公尺。

休閒農場土地，除依法得容許使用外，農業用地面積符合下列規定者，得設置第一項第一款至第四款之設施，並依規定辦理土地變更或核准使用：

- 一、位於非山坡地土地面積在一公頃以上。
- 二、位於山坡地之都市土地在一公頃以上或非都市土地面積達十公頃以上。

前項設施總面積不得超過休閒農場內農業用地面積百分之二十，並以三公頃為限；休閒農場總面積超過二百公頃者，得以五公頃為限。

第五項設置休閒農場土地範圍包括山坡地與非山坡地時，其設置面積依山坡地基準計算；土地範圍包括都市土地與非都市土地時，其設置面積依非都市土地基準計算。土地範圍部分包括國家公園土地者，依國家公園計畫管制之。

第一項第一款住宿設施，涉及對旅客提供住宿及其他經中央主管機關核定旅館及觀光旅館相關業務之營利事業者，應依規定申請核發相關用途之建造執照，並依法興建、申請核准或登記。

第一項第五款至第二十二款之休閒農業設施依規定應辦理容許使用。

申請休閒農業設施容許使用之審查事項，由中央主管機關定之。

休閒農場內非農業用地面積、農舍及農業用地內各項設施之面積合計不得超過休閒農場總面積百分之四十。但符合申請農業用地作農業設施容許使用審查辦法第七條第一項第三款所定設施項目者，不列入計算。其餘農業用地須供農業、森林、水產、畜牧等事業使用。

第二十一條 休閒農場申請人依第十四條第三項規定核准分期興建者，得於各期設施完成後，報請直轄市或縣（市）主管機關勘驗，經勘驗合格後，轉報中央主管機關核發或換發休閒農場許可登記證。

前項許可登記證應註明各期核准開放面積及各期已興建設施之名稱及面積，並限定僅供許可項目使用。

第一項休閒農場內各項設施屬建築法規定之建築物者，應取得建築物使用執照。

申請核發休閒農場許可登記證，應依農業主管機關受理申請許可案件及核發證明文件收費標準規定收取費用。

休閒農場申請人未能於期限內完成經營計畫書所有設施時，得於期限屆滿前三個月內向直轄市、縣（市）主管機關申請變更經營計畫書。

## 地政法令

### ※關於土地登記申請人逾申請登記期限之違法行為期間，其責任能力若發生變動，登記機關應如何計算罰鍰之疑義

內政部民國 104 年 4 月 1 日內授中辦地字第 1040410324 號函

主旨：有關登記機關依土地法第 73 條規定核計登記罰鍰，登記申請人於逾申請登記期間，其責任能力發生變動之處理一案，請查照。

說明：

- 一、依據法務部 104 年 3 月 20 日法律字第 10403503160 號函辦理（如附件），並復貴府 103 年 10 月 28 日府地籍二字第 1035717790 號函。

二、按土地法第 73 條第 2 項規定之處罰構成要件為「聲請逾期，每逾 1 個月得處應納登記費額 1 倍之罰鍰」，至 20 倍止；所稱「每逾 1 個月得處 1 倍之罰鍰」，係明定該罰鍰以「月」為計算單位。而以年齡區分行政罰之責任能力者，依行政罰法第 9 條第 1 項及第 2 項規定，分為完全責任能力（18 歲以上）、限制責任能力（14 歲以上 18 歲以下）、無責任能力（14 歲以下）等 3 級。土地法既無相關處罰責任能力之特別規定，登記機關依土地法規定計算應處罰鍰時，自應再依上開行政罰法規定細算申請人於違法行為期間各責任能力期間之罰鍰。亦即倘登記申請人逾申請登記期限之違法行為期間，有跨越未滿 14 歲期間或 14 歲以上未滿 18 歲期間情形者，應依上開行政罰法及本部 100 年 4 月 7 日內授中辦地字第 1000724148 號令釋規定，於其未滿 14 歲之期間，不予處罰；14 歲以上未滿 18 歲之期間，則予減輕 1/2 之處罰。

三、基於登記申請人逾期未申請登記而違反行政法上義務之行為，至其申請登記前，仍屬繼續違法狀態，須俟申請登記時該違法行為才結束，登記機關亦須俟登記申請人履行登記義務時始得開始起算登記罰鍰之裁處權時效，故為貫徹土地法第 73 條第 2 項規定，藉由對逾期申請登記之行為制裁，以促使申請人儘速申辦登記之立法目的，登記罰鍰之裁處，應以登記申請人提出申請登記當時之責任能力為認定標準，惟其於違法行為期間責任能力如有變動，則應自申請登記時點往前計算，區分核計各責任能力期間應負之罰鍰。例如：繼承人逾申請繼承登記期限已達 20 個月以上始申請登記，申請該時年齡為 18 歲 10 個月，原應處登記費額 20 倍之罰鍰，但因其違法行為期間責任能力已有變動，爰往前計算，區分完全責任能力（18 歲以上）有 10

個月，處 10 倍罰鍰，限制責任能力（14 歲以上未滿 18 歲）有 10 個月，處 5 倍罰鍰，據以核計該繼承人應納登記費額 15 倍之罰鍰。

### ※關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」審核取得或設定不動產案件相關事宜

內政部民國 104 年 4 月 2 日台內地字第 10413025122 號函

主旨：關於依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法（以下簡稱許可辦法）」審核取得或設定不動產案件相關事宜，請依說明二辦理，請查照。

說明：

- 一、依本部 104 年 3 月 24 日召開「104 年陸資申請取得設定或移轉不動產物權第 2 次審查會議」附帶決議辦理。
- 二、各直轄市、縣（市）政府依許可辦法受理審核大陸地區人民申請取得或設定不動產案件，有關大陸地區人民有無該辦法第 4 條但書屬大陸地區黨務、軍事、行政或具政治性機關（構）、團體之職務或為成員之情形，倘申請人係依本部 99 年 8 月 9 日台內地字第 0990160621 號函規定，切結無上開規定之情形者，應請當事人於該切結書併予闡明所服務處所、工作性質、職務等事項，俾供審認參考。

### ※依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理

內政部民國 104 年 4 月 8 日台內地字第 1040411767 號函

主旨：依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併



分割，應審認分割後無造成耕地面積細碎或不利農業經營之情形，始得辦理。

說明：

- 一、查本部 92 年 5 月 26 日台內地字第 0920008075 號函，係依據行政院農業委員會 92 年 5 月 16 日農企字第 0920127624 號函所為釋示，說明農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款後段規定：「同一所有權人之二宗以上毗鄰耕地，土地宗數未增加者，得為分割合併。」其立法意旨係基於便利耕地經營之特殊需要，而賦予分割之例外規定，政策規劃上並無意導致耕地無限細分；實務上如土地所有權人申請分割、移轉合併登記後，反造成分割後各筆土地地形位置更形複雜、面積細碎，應非條文制定意旨。
- 二、另農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定立法意旨所稱「耕地細碎」或「不利農業經營」實務審認之處理原則，行政院農業委員會 104 年 4 月 1 日農企字第 1040205378 號函示：「……二、查農業發展條例第 16 條（以下簡稱本條）規定目的，係為防止耕地細分，便利農場經營管理，降低耕地權屬複雜性，爰參酌農村實際狀況、農業機械操作之便利性及灌溉排水設施之最佳利用，以農地重劃標準坵塊之面積規定 0.25 公頃，作為耕地最小分割面積標準，故上開標準坵塊面積，自可作為合理經營最小規模判斷之準據；換言之，耕地已具有基本經營規模單元卻一再主張合併分割，導致小於該單元面積之情形，自得認定已有造成耕地面積細碎，不利農業經營之虞，合先敘明。三、綜上，針對本條第 1 項第 1 款規定意旨，查係基於擴大農場經營規模需要，允許所購置之毗鄰耕地可不受耕地分割最小面積限制，或便利耕地經營之特殊需要，而賦予分割之例外規定，又其分割終局亦不得導致耕地宗數增加，或面積、

坵塊較前次合併分割更為狹小崎嶇，爰本會 92 年 5 月 16 日農企字第 0920127624 號函及 99 年 10 月 29 日農企字第 0990168260 號函等已多次說明有案。故實務認定上，除可就前項說明作為判斷準據外，所謂擴大農場經營規模或便利農業經營之特殊需要，尙可就該土地之坵形、農水路鄰接情形等予以客觀判斷；又對於有無達到擴大農場經營規模之事實，亦非導致它筆土地面積與其原有面積顯不相當，尤其欲符合該款意旨，亦無需以連續或多次引用相關規定之方式達成。爰就實務審認提供上開處理原則供參，倘涉及個案認定較有疑義者，基於行政協助，建議亦得洽詢當地農業主管機關提供意見，俾利核處。」

- 三、關於依農業發展條例第 16 條第 1 項第 1 款規定申辦耕地合併分割案件，請確實依行政院農業委員會函示原則辦理。

### **※有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記後，嗣後其各該專有部分與共有部分及基地權利應有部分併同移轉登記時，準用民法第 799 條第 4 項規定登記執行事宜**

內政部民國 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令

- 一、有關民法第七百九十九條之二規定之同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，本於私法自治，所有人得自由為之。
- 二、上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移轉登記時，有民法第七百九十九條第四項規定（以下簡稱本條項）之適用。倘其於建物所有權第

一次登記，非按本條項本文所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為公平合理，又本條項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，故為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當闡切結：「讓與人於建物所有權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

三、本部一百零一年四月二日內授中辦地字第一〇一六六五〇五七八號令與上開解釋有違，一併予以廢止。

四、本解釋令自中華民國一百零四年七月一日生效。

## 稅務法令

### ※訂定「一百零三年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

財政部民國 104 年 4 月 1 日台財稅字第 10304649640 號令

訂定「一百零三年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」，並自即日生效。

附「一百零三年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定」

### 一百零三年度個人出售房屋之財產交易所得計算規定

茲依據所得稅法第十四條第一項第七類及同法施行細則第十七條之二訂定本規定如下：

一、個人出售房屋，已提供或稽徵機關已查得交易時之實際成交金額及原始取得成本者，其財產交易所得額之計算，應依所得稅法第十四條第一項第七類相關規定核實認定。

二、個人出售房屋，未依前點規定申報房屋交易所得、未提供交易時之實際成交金額或原始取得成本，或稽徵機關未查得交易時之實際成交金額或原始取得成本者，稽徵機關應按下列標準計算其所得額：

(一) 稽徵機關僅查得或納稅義務人僅提供交易時之實際成交金額，而無法證明原始取得成本，如符合下列情形之一者，應以查得之實際房地總成交金額，按出售時之房屋評定現值占公告土地現值及房屋評定現值總額之比例計算歸屬房屋之收入，再以該收入之百分之十五計算其出售房屋之所得額：

- 1、臺北市，房地總成交金額新臺幣七千萬元以上。
- 2、新北市，房地總成交金額新臺幣六千萬元以上。
- 3、臺北市及新北市以外地區，房地總成交金額新臺幣四千萬元以上。

(二) 除前款規定情形外，按下列標準計算其所得額：

1、直轄市部分：

(1) 臺北市：

臺北市政府依「臺北市房屋標準價格及房屋現值評定作業要點」第十五點規定認定為高級住宅者：依房屋評定現值之百分之四十八計算。

其他：依房屋評定現值之百分之四十二計算。

(2) 新北市：

板橋區、永和區、新店區、三重區、中和區、新莊區、土城區及蘆洲區：依房屋評定現值之百分之三十六計算。

汐止區、樹林區、泰山區及林口區：依房屋評定現值之百分之三十三計算。

淡水區及五股區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

三峽區、深坑區及八里區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

鶯歌區、瑞芳區、石碇區、坪林區、三芝區、石門區、平溪區、雙溪區、貢寮區、金山區、萬里區及烏來區：依房屋評定現值之百分之十四計算。

(3) 臺中市：

西屯區：依房屋評定現值之百分之二十六計算。

東區及南屯區：依房屋評定現值之百分之十九計算。

西區、南區及北屯區：依房屋評定現值之百分之十八計算。

中區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

豐原區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

北區及太平區：依房屋評定現值之百分之

十四計算。

大里區、烏日區、大雅區、潭子區及后里區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

霧峰區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

神岡區：依房屋評定現值之百分之十一計算。

沙鹿區、梧棲區、龍井區、大甲區、清水區及大肚區：依房屋評定現值之百分之十計算。

東勢區、新社區、石岡區、外埔區、大安區及和平區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(4) 臺南市：

東區：依房屋評定現值之百分之十七計算。

北區、安南區、安平區及中西區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

南區：依房屋評定現值之百分之十五計算。

永康區：依房屋評定現值之百分之十三計算。

新營區：依房屋評定現值之百分之十計算。

佳里區、善化區、新市區、仁德區及歸仁區：依房屋評定現值之百分之九計算。

鹽水區、白河區、柳營區、後壁區、東山區、麻豆區、下營區、六甲區、官田區、

大內區、學甲區、西港區、七股區、將軍區、北門區、新化區、安定區、山上區、玉井區、楠西區、南化區、左鎮區、關廟區及龍崎區：依房屋評定現值之百分之八計算。

(8) 高雄市：

鼓山區、三民區、新興區及前金區：依房屋評定現值之百分之二十四計算。

苓雅區、前鎮區及左營區：依房屋評定現值之百分之二十三計算。

小港區及楠梓區：依房屋評定現值之百分之二十一計算。

鹽埕區及旗津區：依房屋評定現值之百分之二十計算。

鳳山區：依房屋評定現值之百分之十六計算。

鳥松區及仁武區：依房屋評定現值之百分之十二計算。

大社區、岡山區、橋頭區、大寮區及路竹區：依房屋評定現值之百分之十計算。

林園區、大樹區、燕巢區、田寮區、阿蓮區、湖內區、茄萣區、永安區、彌陀區、梓官區、旗山區、美濃區、六龜區、甲仙區、杉林區、內門區、茂林區、桃源區及那瑪夏區：依房屋評定現值之百分之八計算。

2、準用直轄市之縣（即桃園縣，一百零三年十二月二十五日改制為桃園市）部分：

(1) 桃園市、中壢市、八德市及蘆竹鄉：依房屋評定現值之百分之二十五計算。

(2) 平鎮市及龜山鄉：依房屋評定現值之百分之十九計算。

(3) 楊梅市、大園鄉、大溪鎮及龍潭鄉：依房屋評定現值之百分之十五計算。

(4) 新屋鄉、觀音鄉及復興鄉：依房屋評定現值之百分之八計算。

3、其他縣（市）部分：

(1) 市（即原省轄市）：

新竹市：依房屋評定現值之百分之十八計算。

基隆市：依房屋評定現值之百分之十五計算。

嘉義市：依房屋評定現值之百分之十三計算。

(2) 縣轄市：

新竹縣竹北市：依房屋評定現值之百分之十九計算。

宜蘭縣宜蘭市及花蓮縣花蓮市：依房屋評定現值之百分之十二計算。

彰化縣彰化市、雲林縣斗六市及臺東縣臺東市：依房屋評定現值之百分之十一計算。

其他：依房屋評定現值之百分之十計算。

(3) 鄉鎮：

金門縣各鄉鎮：依房屋評定現值之百分之十二計算。

苗栗縣竹南鎮及頭份鎮：依房屋評定現值之百分之十一計算。

苗栗縣苑裡鎮、南投縣草屯鎮、彰化縣員林鎮、大村鄉、永靖鄉、社頭鄉、溪湖鎮、埔心鄉、田中鎮、屏東縣潮州鎮、東港鎮、恆春鎮之墾丁路及墾丁路和平巷：依房屋評定現值之百分之九計算。

其他：依房屋評定現值之百分之八計算。

## ※訂定「稽徵機關核算一百零三年度執行業務者收入標準」

財政部民國 104 年 4 月 2 日台財稅字第 10404503600 號令

訂定「稽徵機關核算一百零三年度執行業務者收入標準」，並自即日起生效。

附「稽徵機關核算一百零三年度執行業務者收入標準」

### 稽徵機關核算一百零三年度執行業務者收入標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，稽徵機關得依下列標準（金額以新臺幣為單位）計算其一百零三年度收入額。但經查得其確實收入資料較標準為高者，不在此限：

#### 一、律師：

- (一) 民事訴訟、刑事訴訟、刑事偵查、刑事審判裁定、刑事審判少年案件：每一程序在直轄市及市（即原省轄市，下同）四萬元，在縣三萬五千元。但義務案件、發回更審案件或屬「保全」、「提存」、「聲請」案件，經提出約定不另收費文件，經查明屬實者，免計；其僅代撰書狀者，每件在直轄市及市一萬元，在縣九千元。

- (二) 公證案件：每件在直轄市及市五千元，在縣四千元。
- (三) 登記案件：每件五千元。
- (四) 擔任檢查人、清算人、破產管理人、遺囑執行人或其他信託人案件：按標的物財產價值百分之九計算收入；無標的物每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬六千元。
- (五) 代理申報遺產稅、贈與稅案件：遺產稅每件在直轄市及市四萬元，在縣三萬五千元；贈與稅每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬五千元。
- (六) 代理申請復查或異議、訴願、行政訴訟及再審：每一程序在直轄市及市四萬五千元，在縣三萬五千元。
- (七) 受聘為法律顧問之顧問費及車馬費，另計。

#### 二、會計師：

- (一) 受託代辦工商登記：每件在直轄市及市七千元，在縣六千元。
- (二) 代理申請復查或異議、訴願、行政訴訟及再審：每一程序在直轄市及市四萬五千元，在縣三萬五千元。
- (三) 代理申報遺產稅、贈與稅案件：遺產稅每件在直轄市及市四萬元，在縣三萬五千元；贈與稅每件在直轄市及市二萬元，在縣一萬五千元。
- (四) 本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料核計。

三、建築師：按工程營繕資料記載之工程造价金額百分之四點五計算。但承接政府或公有機構之設計、繪圖、監造之報酬，應分別調查按實計算。

四、助產人員（助產師及助產士）：按接生人數每人在直轄市及市二千八百元，在縣二千二百元。但屬全民健康保險由中央健康保險局給付醫療費用者，應依中央健康保險局通報資料計算其收入額。

五、地政士：按承辦案件之性質，每件計算如下：

- (一) 保存登記：在直轄市及市三千元，在縣二千五百元。
  - (二) 繼承、贍餘財產差額分配、贈與、信託所有權移轉登記：在直轄市及市八千元，在縣六千五百元。
  - (三) 買賣、交換、拍賣、判決、共有物分割等所有權移轉登記：在直轄市及市七千元，在縣五千五百元。
  - (四) 他項權利登記（地上權、抵押權、典權、地役權、永佃權、耕作權之設定移轉登記）：在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。
  - (五) 非共有土地分割登記：在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。
  - (六) 塗銷、消滅、標示變更、姓名住所及管理人變更、權利內容變更、限制、更正、權利書狀補（換）發登記及其他本標準未規定項目：在直轄市及市一千五百元，在縣一千二百元。
- 六、著作人：依查得資料核計。
- 七、經紀人：依查得資料核計。
- 八、藥師：依查得資料核計。
- 九、中醫師：依查得資料核計。
- 十、西醫師：依查得資料核計。
- 十一、獸醫師：依查得資料核計。
- 十二、醫事檢驗師（生）：依查得資料核計。
- 十三、工匠：依查得資料核計。
- 十四、表演人：依查得資料核計。
- 十五、節目製作人：依查得資料核計。
- 十六、命理卜卦：依查得資料核計。
- 十七、書畫家、版畫家：依查得資料核計。
- 十八、技師：依查得資料核計。

十九、引水人：依查得資料核計。

二十、程式設計師：依查得資料核計。

二十一、精算師：依查得資料核計。

二十二、商標代理人：

- (一) 向國內註冊商標（包括正商標、防護商標、聯合商標、服務標章、聯合服務標章、延展、移轉、商標專用權授權使用等）：每件五千八百元。
- (二) 向國外註冊商標：每件一萬三千元。
- (三) 商標異議、評定、再評定、答辯、訴願、行政訴訟及再審：每一程序三萬四千元。

二十三、專利代理人：

- (一) 發明專利申請（包括發明、追加發明、申請權讓與、專利權讓與、專利權租與等）：每件三萬四千元。
- (二) 新型專利申請（包括新型、追加新型、申請權讓與、專利權讓與、專利權租與等）：每件二萬元。
- (三) 新式樣專利申請（包括新式樣、聯合新式樣、申請權讓與、專利權讓與、專利權租與等）：每件一萬五千元。
- (四) 向國外申請專利：每件五萬八千元。
- (五) 專利再審查、異議、答辯、訴願、行政訴訟及再審：每一程序八萬三千元。

二十四、仲裁人：依查得資料核計。

二十五、記帳士、記帳及報稅代理業務人或未具會計師資格，辦理工商登記等業務者：適用會計師收入標準計算；其代為記帳者，不論書面審核或查帳案件，每家每月在直轄市及市二千五百元，在縣二千元。

二十六、未具律師資格，辦理訴訟代理人業務者：適用律師收入標準計算；其僅代撰書狀者，每件在直轄市及市五千元，在縣四千五百元。

二十七、未具建築師資格，辦理建築規劃設計及監造等業務者：適用建築師收入標準計算。

二十八、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：適用地政士收入標準計算。

二十九、受大陸地區人民委託辦理繼承、公法給付或其他事務者：每件在直轄市及市五千元，在縣四千五百元。

三十、公共安全檢查人員：依查得資料核計。

三十一、依公證法規定之民間公證人：依公證法第五章規定標準核計。

三十二、不動產估價師：依查得資料核計。

三十三、物理治療師：依查得資料核計。

三十四、職能治療師：依查得資料核計。

三十五、營養師：依查得資料核計。

三十六、心理師：依查得資料核計。

三十七、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：每件在直轄市及市一千五百元，在縣一千二百元。

三十八、牙體技術師（生）：依查得資料核計。

三十九、語言治療師：依查得資料核計。

附註：

一、自營利事業、機關、團體、學校等取得之收入，得依扣繳資料核計。

二、執行業務者辦理案件所屬地區在準用直轄市之縣者，其收入標準按縣計算；在縣偏僻地區者，除收入標準依查得資料核計者外，收入標準按縣之八折計算，至偏僻地區範圍，由稽

徵機關依查得資料認定。執行業務者辦理案件所屬地區在九十九年十二月二十五日改制前之臺北縣、臺中縣、臺南縣、高雄縣及一百零三年十二月二十五日改制前之桃園縣者，其收入標準仍按縣計算。

三、本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料認定。

四、地政士執行業務收費計算應以「件」為單位，所稱「件」，原則上以地政事務所收文一案為準，再依下列規定計算：

（一）依登記標的物分別計件：包括房屋及基地之登記，實務上，有合為一案送件者，有分開各一送件者，均視為一案，其「件」數之計算如第四款。

（二）依登記性質分別計算：例如同時辦理所有權移轉及抵押權設定之登記，則應就所有權移轉登記及抵押權設定登記分別計算。

（三）依委託人人數分別計件：以權利人或義務人一方之人數計算，不得將雙方人數合併計算。但如係共有物之登記，雖有數名共有人，仍以一件計算，且已按標的物分別計件者，即不再依委託人人數計件。

（四）同一收文案有多筆土地或多棟房屋者，以土地一筆為一件或房屋一棟為一件計算；另每增加土地一筆或房屋一棟，則加計百分之二十五，加計部分以加計至百分之二百為限。

## ※訂定「一百零三年度執行業務者費用標準」

財政部民國 104 年 4 月 2 日台財稅字第 10404503601 號令訂定「一百零三年度執行業務者費用標準」，並自即日生效。

附「一百零三年度執行業務者費用標準」

### 一百零三年度執行業務者費用標準

執行業務者未依法辦理結算申報，或未依法設帳記載並保存憑證

，或未能提供證明所得額之帳簿文據者，一百零三年度應依核定收入總額按下列標準（金額以新臺幣為單位）計算其必要費用，但稽徵機關查得之實際所得額較依下列標準計算減除必要費用後之所得額為高者，應依查得資料核計之：

一、律師：百分之三十。

二、會計師：百分之三十。

三、建築師：百分之三十五。

四、助產人員（助產師及助產士）：百分之三十一。但全民健康保險收入為百分之七十二。

五、地政士：百分之三十。

六、著作人：按稿費、版稅、樂譜、作曲、編劇、漫畫及講演之鐘點費收入減除所得稅法第四條第一項第二十三款規定免稅額後之百分之三十。但屬自行出版者為百分之七十五。

七、經紀人：

（一）保險經紀人：百分之二十六。

（二）一般經紀人：百分之二十。

（三）公益彩券甲類經銷商：百分之六十。

八、藥師：百分之二十。但全民健康保險收入（含藥費收入）為百分之九十二；全民健康保險收入已區分藥費收入及藥事服務費收入者，藥費收入為百分之百，藥事服務費收入為百分之二十（以上全民健康保險之藥費收入，均含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）。

九、中醫師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入

1、醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。

2、醫療費用收入含藥費收入：百分之四十五。

十、西醫師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入

1、醫療費用收入不含藥費收入：百分之二十。

2、醫療費用收入含藥費收入，依下列標準計算：

（1）內科：百分之四十。

（2）外科：百分之四十五。

（3）牙科：百分之四十。

（4）眼科：百分之四十。

（5）耳鼻喉科：百分之四十。

（6）婦產科：百分之四十五。

（7）小兒科：百分之四十。

（8）精神病科：百分之四十六。

（9）皮膚科：百分之四十。

（10）家庭醫學科：百分之四十。

（11）骨科：百分之四十五。

（12）其他科別：百分之四十三。

（四）診所與衛生福利部所屬醫療機構合作所取得之收入，比照第一款至第三款減除必要費用。

（五）人壽保險公司給付之人壽保險檢查收入，減除百分之三十五必要費用。

（六）牙醫師配合政府政策辦理老人、中低收入身心障礙者



補助裝置假牙計畫收入，減除百分之七十八必要費用。

十一、醫療機構醫師依醫師法第八條之二規定，報經主管機關核准前往他醫療機構從事醫療業務，其與該他醫療機構間不具僱傭關係者，按實際收入減除百分之十必要費用。

十二、獸醫師：醫療貓狗者百分之三十二，其他百分之四十。

十三、醫事檢驗師（生）：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：  
依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

十四、工匠：工資收入百分之二十。工料收入百分之六十二。

十五、表演人：

（一）演員：百分之四十五。

（二）歌手：百分之四十五。

（三）模特兒：百分之四十五。

（四）節目主持人：百分之四十五。

（五）舞蹈表演人：百分之四十五。

（六）相聲表演人：百分之四十五。

（七）特技表演人：百分之四十五。

（八）樂器表演人：百分之四十五。

（九）魔術表演人：百分之四十五。

（十）其他表演人：百分之四十五。

十六、節目製作人：各項費用全部由製作人負擔者百分之四十五。

十七、命理卜卦：百分之二十。

十八、書畫家、版畫家：百分之三十。

十九、技師：百分之三十五。

二十、引水人：百分之二十五。

二十一、程式設計師：百分之二十。

二十二、精算師：百分之二十。

二十三、商標代理人：百分之三十。

二十四、專利代理人：百分之三十。

二十五、仲裁人，依仲裁法規定辦理仲裁業務者：百分之十五。

二十六、記帳士、記帳及報稅代理業務人或未具會計師資格，辦理工商登記等業務或代為記帳者：百分之三十。

二十七、未具律師資格，辦理訴訟代理人業務者：百分之二十三。

二十八、未具建築師資格，辦理建築規劃設計及監造等業務者：百分之三十五。

二十九、未具地政士資格，辦理土地登記等業務者：百分之三十。

三十、受大陸地區人民委託辦理繼承、公法給付或其他事務者：百分之二十三。

三十一、公共安全檢查人員：百分之三十五。

三十二、依公證法規定之民間公證人：百分之三十。

三十三、不動產估價師：百分之三十五。

三十四、物理治療師：

（一）全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：  
依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。

（二）掛號費收入：百分之七十八。

（三）非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

### 三十五、職能治療師：

- (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
- (二) 掛號費收入：百分之七十八。
- (三) 非屬全民健康保險收入：百分之四十三。

三十六、營養師：百分之二十。

三十七、心理師：百分之二十。

三十八、受委託代辦國有非公用不動產之承租、續租、過戶及繼承等申請者：百分之三十。

三十九、牙體技術師（生）：百分之四十。

### 四十、語言治療師：

- (一) 全民健康保險收入（含保險對象依全民健康保險法第四十三條及第四十七條規定應自行負擔之費用）：依中央健康保險署核定之點數，每點零點七八元。
- (二) 掛號費收入：百分之七十八。
- (三) 非屬全民健康保險收入：百分之二十。

附註：本標準未規定之項目，由稽徵機關依查得資料或相近業別之費用率認定。

## 其他法令

### ※有關整合住宅租金補貼溢領追繳相關疑義

內政部營建署民國 104 年 4 月 8 日營署宅字第 1042905409 號函  
主旨：有關整合住宅補貼資源實施方案之租金補貼溢領追繳相關

疑義 1 案。

說明：有關 貴局上開函詢租金補貼申請人亡故，其繼承人爲已出境外籍配偶及申請人之兄弟姐妹，該已出境之外籍配偶應如何追繳溢領款項 1 節，依行政程序法第 78 條規定第 1 項第 1 款規定：「對於當事人之送達，有下列各款情形之一者，行政機關得依申請，准爲公示送達：一、應爲送達之處所不明者。……」，因本案外籍配偶已出境，請 貴府依上開規定辦理。

### ※核示地政士法第 6 條第 1 項規定

內政部民國 104 年 4 月 15 日內授中辦地字第 1040411930 號函  
主旨：本案經函准法務部 104 年 4 月 1 日法律字第 10403503750 號函略以：「……按地政士法第 6 條第 1 項第 1 款規定：『有下列情事之一者，不得充任地政士；其已充任者，中央主管機關應撤銷或廢止其地政士證書：一、曾因業務上有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行爲，受有期徒刑 1 年以上刑之裁判確定者。』本款之立法理由係因執行土地登記專業代理案件業務時，有詐欺、背信、侵占、偽造文書等犯罪行爲，嚴重違反地政士之執業職責，爰明定爲不得充任地政士之消極資格，旨在保障交易之安全及增進職業信賴，故對於犯特定罪名判刑超過一定刑度者，列爲特定專門職業之消極資格要件。自本款所謂『1 年以上之刑』及『之裁判』文字用語觀察，應指法律規定具有確定力與執行力之刑。查赦免法第 4 條規定：『受罪刑宣告之人經減刑者，減輕其所宣告之刑。』減刑既係減輕其宣告刑，則本件地政士江君因犯業務侵占罪判處有期徒刑 1 年 6 月經臺灣臺北地方法院○年度聲減字第○號裁定確定，減刑爲 9 月，尙不符地政士法第 6 條第 1 項第 1 款地政士

之消極資格要件（司法院 65 年 12 月 9 日函參字第 10813 號函、本部 99 年 2 月 24 日法律字第 0980056050 號函參照）。」本部同意上開法務部之意見。

## ※核釋非公用財產類之空屋、空地面積計算方式

財政部國有財產署民國 104 年 4 月 27 日台財產管字第 10440005400 號令

一、核釋國有財產法第五十三條規定非公用財產類之空屋、空地面積計算方式如下：

（一）空屋：應以房屋及坐落之基地分別計算其面積。但基地非屬國有者，僅計算房屋面積。

1、房屋：

（1）已登記建物：依單一建號之登記面積；屬區分所有建物者，依建物專有部分及共有部分之持分面積。

（2）未登記建物：依單一門牌對應房屋使用範圍之面積。

（3）建物為持分所有者，依換算後之面積。

2、基地：

（1）基地部分持分國有者：依單一建物對應之基地持分面積。

（2）基地全部國有者：依整宗基地面積。但房屋已逾使用年限或建築容積率未達法定容積率百分之五十者，比照第二款空地面積之計算方式併計鄰接國有土地面積。

（二）空地：依與其鄰接國有土地併計之面積；其為持分所有者，先行換算持分面積，再併計鄰接國有土地面積。但下列情形不予併計：

1、鄰地為都市計畫公共設施用地。

2、鄰地為依國軍老舊眷村改建條例規定報經行政院核定之老舊眷村及不適用營地之國有土地。

3、鄰地上有私有合法建築改良物，且非屬本部國有財產署或其他機關經管期間，基於租賃或委託經營契約關係核發土地使用權同意書提供承租人或受託人增建、改建、修建或新建者。

4、鄰地上有國有房屋未逾使用年限，且建築容積率達法定容積率百分之五十。

5、鄰地為依公路法核定公告之公路或依市區道路條例核定公布之市區道路，且已開闢者。

二、廢止本部一百零二年三月七日台財產管字第一〇二四〇〇〇三四〇一號令。

## ※繼承人基於承受被繼承人財產上一切權利、義務地位，亦成為被繼承人銀行帳戶法律關係契約當事人，享有個人資料保護法當事人權利

法務部民國 104 年 4 月 29 日法律字第 10403505250 號函

主旨：有關金融機構就繼承人申請提供被繼承人生前之轉帳及匯款資訊所涉個人資料保護法疑義乙案，復如說明二、三，請查照參考。

說明：

一、復貴會 104 年 3 月 10 日金管銀合字第 10300374820 號函。

二、本件來函所詢，本部意見如下：

（一）按個人資料保護法（下稱個資法）立法目的之一為個人人格權之隱私權保護，唯有生存之自然人方有隱私權受侵害之恐懼情緒及個人對其個人資料之自主決定權（個資法施行細則第 2 條修正理由參照），故個資法所稱個人，僅指現生存之自然人而言（

個資法施行細則第 2 條），至若已死亡之人則不屬個資法之保護範圍（本部 103 年 11 月 17 日法律字第 10303513040 號函參照），合先敘明。

- (二) 次按銀行法第 48 條第 2 項規定：「銀行對於客戶之存款、放款或匯款等有關資料，除有下列情形之一者外，應保守秘密：一、法律另有規定。……四、其他經主管機關規定之情形。」依上開規定，銀行對於死亡者之帳戶相關資料，除有該條除書所定各款情形之一者外，應保守秘密。
- (三) 依民法第 1148 條第 1 項規定：「繼承人自繼承開始時，除本法另有規定外，承受被繼承人財產上之一切權利、義務。但權利、義務專屬於被繼承人本身者，不在此限。」繼承人基於承受被繼承人財產上一切權利、義務之地位，亦成為被繼承人之銀行帳戶法律關係之契約當事人，享有個資法所揭示當事人權利（此係因繼承人成為銀行帳戶契約當事人而產生之固有人格權）。又被繼承人之帳戶往來明細，雖無各該繼承人之名義，惟經由法律關係之承受，該帳戶縱使尚未更名，其於法律上已為全體繼承人共同共有（民法第 1151 條、第 831 條規定參照），繼承人已成為該帳戶之契約當事人，各該繼承人出示相關繼承文件供銀行比對連結即可間接識別繼承人即生存自然人之個人資料範圍（個資法第 2 條第 1 款及同法施行細則第 3 條規定參照），是以，各該繼承人亦具有個資法第 3 條規定之當事人權利。
- (四) 支票帳戶設立人與銀行訂立支票存款往來約定書，開立「支票存款帳戶」（甲種活期存款契約），將

款項存入，約定由帳戶設立人簽發支票，委託銀行於見票時無條件付款與收款人或執票人，核其性質為委託付款，應屬委任契約（最高法院 100 年度台上字第 605 號判決參照）。又金融機構與客戶間之乙種活期存款契約，具有消費寄託之性質，客戶得隨時請求返還寄託物（最高法院 57 年台上字第 2965 號民事判例、87 年度台上字第 2424 號民事裁判參照）。依民法第 602 條第 1 項規定，消費寄託須先準用消費借貸（民法第 474 條至第 481 條）之規定，其規定不足者，再適用一般寄託（民法第 589 條至第 601 條）之規定，一般寄託規定不足時，則適用委任（民法第 528 條至第 552 條）之規定及債編通則（如民法第 200 條種類之債之規定），甚至民法總則之規定（林誠二，民法債編各論（中），2002 年 3 月初版，第 357 頁參照）。準此，銀行基於與被繼承人間存款帳戶（不論是甲種或乙種活期存款契約）之委任或消費寄託契約，負有報告委任事務進行狀況之義務（民法第 540 條規定參照），故繼承人請求銀行提供該帳戶之往來明細資料（例如：轉帳或匯款資訊），銀行對其報告即屬履行契約之報告義務，而不論該帳戶往來明細資料是否涉及第三人之個人資料。

- (五) 另上開繼承人繼承該帳戶契約之權利雖為債權之準共有，惟各該繼承人請求銀行提供該帳戶之往來明細資料，係為清算遺產之相關債權、債務，應屬保存行為（民法第 831 條準用第 820 條第 5 項規定），無須共同行使，任一繼承人出具合法繼承文件，皆可單獨請求銀行提供被繼承人之帳戶往來明細資料

，併此敘明。

三、綜上所述，有關本部 100 年 9 月 26 日法律字第 10000174 52 號書函應停止適用。

## 判解新訊

### ※土地買賣契約解除前，土地之價值已上漲高於原定買賣價金時，則該價差尚不得逕排除於違約金衡量標準外

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 2654 號民事判決

案由摘要：請求給付違約金

裁判日期：民國 103 年 12 月 24 日

要旨：按當事人就契約所約定之違約金為損害賠償總額預定性質者，考量其目的主要為債務人有債務不履行之情事時，即須支付一定之金額，並以該項金額作為債務人於債務不履行時之預定賠償總額，自應衡酌債權人實際上所受之損害情形，以決定其所約定之違約金是否過高。倘於契約解除前，苟因債務不履行已生有損害賠償請求權，既不因契約解除而失其存在，於為違約金額核減時，即應併予審酌。另買受人因出賣人不履行債務而解除契約，如買賣標之物之價值於契約解除「後」有所增值，固非解約前債務不履行所生之損害；惟若市價於契約解除「前」已有漲價，高於原定買賣價金，買受人之財產價值因而減少，該價差即非不可認係買受人因出賣人不履行債務所受之損害，而以為之作為酌定違約金之標準。是土地買賣案件中，出賣人反悔不賣土地，該筆土地公告現值較過往有相當之漲幅，則買受人主張受有漲價利益之損害，而該價

差是否不可認係不履行系爭契約債務所受之損害，而作為酌定違約金之衡量標準，依前揭所述，自應進一步審酌。

### ※地政士倘受繼承人委託辦理一切繼承事宜，則其於遺產稅款繳清證明書簽署繼承人之名，尚難認有偽造之犯意

裁判字號：臺灣高等法院高雄分院 103 年上訴字第 689 號刑事判決

案由摘要：偽造文書

裁判日期：民國 103 年 12 月 30 日

要旨：按土地或建物繼承登記，應由繼承人提出「遺產稅款繳清證明書」，向地政機關辦理，亦即遺產稅款繳清證明書乃辦理繼承登記所必要文書之一。是繼承人委任地政士辦理遺產稅申報暨相關房屋及土地繼承移轉登記，委任權限為前項作業之一切申請程序及代收文件，並有特別代理權，嗣後又將請求夫妻剩餘財產分配案及其他房地產登記等事務比照前述權限一併授予代理，則得認地政士確有受繼承人概括委任為其等處理被繼承人遺產稅申報、遺產繼承登記等事務，並有特別之授權。則地政士於辦理此類事務時除明示排除之外，應認其已獲得繼承人之授權，請領辦理繼承登記時所必要的被繼承人之遺產稅繳清證明書。則地政士為向國稅局請領被繼承人之遺產稅繳清證明書，在委託書上簽署繼承人之名且蓋用印章，憑以代為辦理領取被繼承人遺產稅退稅支票及繳清證明書，自應認係在授權範圍之內。縱繼承人未授權地政士得另填具「委託書」，然地政士既係依國稅局要求應以該局所

提供制式表格提出申請，而上開事務亦在繼承人事先概括授權範圍內，尙難認地政士有偽造之犯意，地政士所爲自不構成偽造私文書。

### ※所謂承租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言

裁判字號：最高法院 103 年台上字第 2724 號民事判決

案由摘要：請求確認優先購買權

裁判日期：民國 103 年 12 月 31 日

要旨：按承租人應自任耕作，不得將耕地全部或一部轉租於他人，承租人違反時，原訂租約無。而所謂承租人將耕地全部或一部轉租他人者，原訂租約無效，依其規定之本旨推之，自係指全部租約無效而言。

### 四月份重要會務動態

104/04/07 新北市政府地政局函請其所屬新北市各地政事務所並副知本會，有關該市與臺北市、基隆市、桃園市、宜蘭縣合作代收服務一案，自 104 年 4 月 10 日起新增「土地登記規則第 28 條所定之複印登記申請書及其附件」等 7 個代收項目，請妥爲規劃相關措施並加強宣導，相關說明略謂如下：

新北市與上揭縣市前於 104 年 3 月 2 日起合作代收「土地登記複丈及建物測量案件」，爲強化跨縣市合作效能，提升政府便捷服務形象，自 104 年 4 月 10 日起新增「土地登記規則第 28 條所定之複印登記申請書及其附件」、「檔案應用（複印公文、土第複丈及建物測量申請書

原案）」、「英文不動產權利登記證明」、「人工登記簿謄本」、「代理人送件明細表」、「土地複丈成果圖補發」、「實價登錄『表單登錄、紙本送件』案件」等 7 項代收項目，使民眾能不受轄區限制達到便利洽公之目的。

104/04/09 臺灣屏東地方法院屏東簡易庭函請本會，有關代書業者辦理土地不動產案件的收費標準供該院參辦。

104/04/10 桃園市政府函送本會，有關桃園市中路地區區段徵收開發案可建築土地標售海報乙份。

104/04/10 嘉義縣政府函送本會，有關爲辦理「嘉義大埔美智慧型工業園區後期 I 區」住宅社區用地 13 筆坵塊土地標售作業，業經嘉義縣政府依法公告，公告之日起即可受理投標。

104/04/14 內政部函知本會，有關陸資在臺購屋乙事，相關說明略謂如下：

一、爲落實經發會共識，行政院大陸委員會於 91 年 4 月 24 日修正「臺灣地區與大陸地區人民關係條例」第 69 條、採有條件開放大陸地區人民、法人、團體或其他機構，或其於第三地區投資之公司（以下簡稱陸資）來臺購置不動產，在「滿足實際需求、鼓勵實質投資、預防投機炒作」政策意旨下，陸資須依「大陸地區人民在臺灣地區取得設定或移轉不動產物權許可辦法」（以下簡稱許可辦法）相關規定，申請經內政部審核許可，始能在臺取得設定或移轉不動產物權、內政部並訂有總量管制機制，大陸地區人民每年取得土地上限 13 公頃，建物上限 400 戶，自本（104）年 7 月 1 日起另增加集中度數額總量管制，大陸地區人民取得同棟或同一社區之建物，

以總戶數 10% 為上限；總戶數未達 10 戶者，得取得 1 戶。

二、為避免陸資申請內政部許可取得不動產所有權時，因審核有不符許可辦法或總量管制相關規定不予許可，致衍生不動產交易糾紛，上開規定請協助轉知所屬不動產相關從業人員於業務執行時注意。

104/04/14 本會召開實價登錄地政三法專責研究小組第 5 次會議，出（列）席人員如下：

所屬公會	職稱	姓名
全聯會	組長	全聯會副理事長 陳安正
全聯會	全聯會理事長	蘇榮淇
台北市	理事長	李孟奎
	組員	黃永斐
高雄市	理事長	黃水南
	組員	陳健泰
基隆市	理事長	余淑芬
	組員	黃惠卿
新北市	理事長	鄭子賢
	組員	蔡明輝
桃園市	理事長	陳文旺
	組員	田得亮
	組員	陳秋恭
新竹縣	理事長	黃俊維
新竹市	理事長	潘慧娥
苗栗縣	理事長	林束靜
	組員	葉錫卿
	組員	鍾金松
台中市	理事長	李嘉贏
南投縣	理事長	王漢智

彰化縣	理事長	黃敏丞
	組員	邱銀堆
	組員	莊谷中
嘉義市	理事長	何俊寬
台南市南瀛	組員	郭正宗
台南市	組員	周國珍
高雄市大高雄	理事長	魏東甫
花蓮縣	理事長	劉義豐
全聯會	榮譽理事長	林旺根
全聯會	榮譽理事長	王進祥
全聯會	副理事長	王又興
全聯會	常務監事	陳明泉
全聯會	秘書長	高欽明
全聯會	副秘書長	蘇麗環
全聯會	副秘書長	朱素秋
全聯會	副執行長	鐘銀苑

104/04/21 內政部函敦聘蘇榮淇先生（本會理事長）擔任「中華民國第 20 屆地政貢獻獎評選小組」委員，聘期自 104 年 5 月 15 日起至 105 年 5 月 14 日止。

104/04/22 考選部召開地政士考試審議委員會第 37 次會議，本會蘇理事長榮淇（委員身分）代表出席參加。

104/04/22 內政部函送本會，有關一百零一年六月八日內授中辦地字第一〇一六六五一〇一二號函送之同年五月五日召開研商「有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，其各專有部分所屬共有部分及基地應有部分分配規定之後續執行事宜」會議紀錄結論（二）之規定，自中華民國一百零四年七月一日應不在援用，相關說明略謂如下：

上揭會議紀錄結論（二）有關同一人所有之建築物以區分所有型態申請所有權第一次登記時，准由起造人切結「已按共有部分之使用性質及設置目的分配各共有部分及基地之應有部分比例，如有虛偽不實或交易糾紛，申請人願負法律責任」，並簽章後受理其登記之作法，因與內政部 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令釋規定未合，配合該令生效應不再援用。

內政部民國 104 年 4 月 22 日內授中辦地字第 1041302978 號令一、有關民法第七百九十九條之二規定之同一人所有之建築物申請所有權第一次登記時，其共有部分或基地權利應有部分比例之分配，與他人無任何關連，本於私法自治，所有人得自由為之。

二、上開建築物所有人嗣後就其各該專有部分與共有部分及基地權利之應有部分併同移轉登記時，有民法第七百九十九條第四項規定（以下簡稱本條項）之適用。倘其於建物所有權第一次登記，非按本條項本文所定之原則性規定分配建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例者，考量共有部分之設置，係為提供各專有部分所有人使用建築物所必要，其分配應符合設置目的及使用性質，始為公平合理，又本條項但書所稱「約定」，係指全體區分所有人就建築物各專有部分之共有部分及基地權利之應有部分比例所為之共同約定，其比例之計算應源自同一配置基礎，故為兼顧民法規定與登記實務作業情形，並適當提醒讓與人應確實提供相關資訊，以保障各專有部分受讓人之權益，所有人於讓與各專有部分與共有部分及基地權利之應有部分時，應於契約書適當欄切結：「讓與人於建物所有

權第一次登記時，已按共有部分之設置目的及使用性質配置各專有部分之共有部分及基地權利應有部分比例，並已提供受讓人知悉其專有部分配屬共有部分及基地權利應有部分比例之計算；讓與其他專有部分時，亦將約定按上述第一次登記之配置基礎為其共有部分及基地權利比例之配置，如有不實，讓與人願負法律責任。」並簽名或蓋章。

三、本部一百零一年四月二日內授中辦地字第一〇一六六五〇五七八號令與上開解釋有違，一併予以廢止。

四、本解釋令自中華民國一百零四年七月一日生效。

104/04/22 本會函復內政部並副知新北市政府，對於有關認定地政士違反地政士法第 27 條第 2 款「允諾他人假藉其名義執行業務」之具體要件疑義表示意見，相關說明略謂如下：

一、按地政士法第 12 條之規定，地政士應設立事務所執行業務。惟如確係與其他相關產業有需締結業務合作關係者，則仍應保有各自獨立完整之實際開業或營業辦公處所，而非僅以出示開業執照影本供任何他人使用或於他人營業處所公示懸掛方式，即得輕易視同其已屬獨立合法開業之地政士。

二、基此，如僅憑出示「特約地政士」證明書即得取巧迴避可能有違不得「允諾他人假藉其名義執行業務」規定之虞者，則地政主管機關研擬上開證明格式提供地政士與合作業者使用之美意，均將適得其反並遭有心人士利用而將地政士證照管理制度瞬間迫害殆盡，故本會認為該措施實有欠妥，不宜採行。

104/04/22 內政部函送本會，有關「地籍總歸戶實施辦法」部分條



文，業經內政部於 104 年 4 月 23 日以台內地字第 1040412256 號令修正發布，如需修正條文，請至行政院公報資訊網 (<http://gazette.nat.gov.tw>) 下載。

104/04/24 日本司法書士会連合会函送本會，有關該會之(104 年 4 月份)會刊。

104/04/27 本會函建請考選部，有關為釐清具有專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條至第 11 條應考人得申請全部科目免試規定是否違反法律保留原則暨法律優位原則？爰建請提請大法官釋憲，相關說明略謂如下：

一、按中華民國國民，具有專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條規定資格之一者，得申請全部科目免試，並經考選部審議核定准予全部科目免試者，由考選部報請考試院發給及格證書，此於專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條至第 11 條規定載有明文，先予敘明。

二、復按「專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則」乃係基於「專門職業及技術人員考試法」第 11 條規定之授權所訂定，其與法律授權明確性原則尚無違背。惟有疑義者係，考選部基於授權所訂定之各種「考試規則」之相關規範，其僅得就有關「考試等級及各類科之應考資格、應試科目、考試方式、成績計算、及格方式」之授權範圍內訂定相關規範，是否得據此授權而為「全部科目免試」改以「審議」、「核定」方式發給及格證書之規定，尚有進一步釐清之必要。蓋因所稱訂定考試規則是否包括「全部科目免試」之規定，亦即應經考試之意涵是否包括「全部科目免試」在內？質言之，所稱「免應考試而改以審議核定方式發給及格證書」之相關

規定，是否為「專門職業及技術人員考試法」第 11 條規定所授權訂定考試規則之射程範圍，其是否逾越母法所無之規定而顯有違反法律保留原則，不無疑義？事涉專門職業技術人員工作權保障至鉅，實有詳予釐清之必要。

三、另按專門職業及技術人員執業資格應經考試院依法考選銓定之，此為憲法第 86 條所明定。又地政士專門職業及技術人員之執業，既已依專門職業及技術人員考試法定有「專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則」以考試定其資格，其乃係憲法所稱應經依法考選之「專門職業及技術人員」應無疑義。依據地政士法第 5 條規定，「經地政士考試及格者」，始得申請核發地政士證書。而僅應公務人員考試及格及具有地政相關公務人員任用資格年資者，即得申請免應地政士全部科目免試而改以審議核定方式取得地政士專門職業技術人員及格證書之規定，有否抵觸憲法及法律規定而違反法律優位原則？難謂尚無檢討改進之必要。

四、綜上所述，有關專門職業及技術人員普通考試地政士考試規則第 8 條至第 11 條免試規定，顯有逾越母法所無之規範暨抵觸憲法之虞，恐無法通過法律保留原則暨法律優位原則之指摘。爰建請考試院依據司法院大法官審理案件法相關規定申請解釋憲法以釐清適用之疑義。

104/04/29 中華民國不動產仲介經紀業營業保證基金管理委員會召開營業保證基金第 5 屆第 2 次基金委員會議，本會蘇理事長榮淇（委員身分）代表出席參加。

104 年 4 月台灣地區消費者物價總指數 啓用日期：104 年 5 月 7 日

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 54 年	670.4	672.6	674.8	672.6	668.7	665.7	664.8	661	657.6	663.1	661.8	657.6
民國 55 年	659.3	668.7	669.6	665.2	663.9	648.5	647.6	650.9	637.6	633.3	642	646.8
民國 56 年	642	630.2	641.2	642.4	640	634.9	626.7	627.9	621.8	624.8	625.6	619.6
民國 57 年	616.6	621.4	619.2	594.2	590.8	580.4	571.1	556.6	565.1	561.4	572.4	584.4
民國 58 年	579.4	572	574	571.4	577.8	572.7	561.1	550	550.3	504.7	527.5	552.4
民國 59 年	558.7	549.4	546.2	543.3	546.2	550.3	541.6	526.1	513	520.8	527.2	532.4
民國 60 年	522.9	525.1	527.5	528.8	528	528	527.7	519	519.2	515.6	517.1	518.4
民國 61 年	526.1	515.1	516.1	515.6	513.3	507.9	503.5	486.3	487.7	507.4	514	505.2
民國 62 年	518.7	511.2	513	505.5	499.1	493.8	480.2	469.9	450.8	417.8	409.7	407.2
民國 63 年	371	322.1	317.7	319.9	322.5	323.6	319.4	315.9	306	306.6	302.2	304
民國 64 年	306.8	306.5	309	307	306.8	300.1	300.1	299	299.3	295.5	297.9	303.3
民國 65 年	298.2	297.1	294.8	294	295.5	296.7	295.5	293.4	293.6	295.2	295.9	292.7
民國 66 年	288.9	284.3	285.4	283.3	282	273.4	273.1	261.6	265.3	268.2	272.8	274.2
民國 67 年	269.5	267.5	267.2	262.4	262.5	262.8	263.5	258.8	254.9	252.7	253.6	254.7
民國 68 年	253.8	252.7	249.3	244.4	242.4	239.9	237.7	231.7	224.4	225	228.3	226.4
民國 69 年	217.5	213.3	212.1	211.1	207.1	201.7	200.4	195.9	188.6	185.3	185.1	185.3
民國 70 年	177.3	174.3	173.5	172.8	173.5	171.9	171.2	169.6	167.6	168.5	169.6	169.8
民國 71 年	168.8	169.3	168.9	168.4	167.4	167.1	167.2	162.3	163.8	165.1	166.4	165.8
民國 72 年	165.8	164.1	163.5	162.7	163.9	162.7	164.5	164.6	164.1	164.1	165.5	167.8
民國 73 年	167.7	166	165.6	165.3	163.3	163.4	163.8	163.2	162.7	163.4	164.3	165.1
民國 74 年	165	163.7	163.6	164.4	165	165.2	165.1	165.8	163.1	163.2	165.6	167.3
民國 75 年	165.7	165.3	165.3	164.9	164.7	164.2	164.7	163.7	159.7	160	162.3	163
民國 76 年	163.5	163.8	165.1	164.5	164.5	164.3	162.5	161.1	160.6	162	161.6	159.9
民國 77 年	162.5	163.2	164.1	163.9	162.1	161.1	161.1	158.9	158.3	157.2	158	158.2
民國 78 年	158.2	156.8	156.4	155	153.9	154.3	155	153.8	149.8	148.4	152.3	153.4

月份 年份	一月	二月	三月	四月	五月	六月	七月	八月	九月	十月	十一月	十二月
民國 79 年	152.3	152.5	151.4	149.9	148.4	148.9	147.9	145.5	140.6	143.7	146.6	146.7
民國 80 年	145.1	144.2	144.9	144	143.5	143.2	142.2	141.8	141.7	140.3	139.8	141.2
民國 81 年	139.8	138.6	138.4	136.2	135.7	136.1	137.1	137.7	133.4	133.5	135.6	136.5
民國 82 年	134.9	134.5	134	132.5	133	130.4	132.7	133.3	132.4	131.9	131.6	130.5
民國 83 年	131.1	129.4	129.7	128.6	127.4	127.7	127.5	124.5	124.1	125.5	126.7	127.1
民國 84 年	124.5	125.1	124.9	123.1	123.3	122	122.7	122.4	121.7	122	121.5	121.6
民國 85 年	121.8	120.6	121.3	119.7	119.9	119.2	121	116.5	117.2	117.7	117.7	118.6
民國 86 年	119.4	118.1	120	119.1	119	117	117.1	117.2	116.5	118	118.4	118.3
民國 87 年	117.1	117.8	117.1	116.7	117	115.4	116.1	116.7	116	115.1	113.9	115.8
民國 88 年	116.6	115.4	117.6	116.8	116.5	116.3	117.1	115.4	115.3	114.6	114.9	115.6
民國 89 年	116	114.3	116.3	115.3	114.6	114.8	115.4	115.1	113.5	113.4	112.4	113.8
民國 90 年	113.3	115.5	115.8	114.9	114.9	115	115.3	114.5	114.1	112.4	113.7	115.7
民國 91 年	115.3	113.9	115.8	114.6	115.2	114.8	114.8	114.9	114.9	114.3	114.3	114.8
民國 92 年	114	115.6	116	114.8	114.8	115.5	116	115.5	115.2	114.4	114.9	114.9
民國 93 年	114	114.9	115	113.7	113.8	113.5	112.2	112.7	112.1	111.7	113.2	113.1
民國 94 年	113.5	112.7	112.4	111.8	111.2	110.9	109.6	108.8	108.6	108.7	110.4	110.6
民國 95 年	110.5	111.6	111.9	110.5	109.5	109	108.7	109.4	110	110	110.1	109.9
民國 96 年	110.1	109.7	111	109.7	109.5	108.8	109.1	107.7	106.7	104.5	105.1	106.3
民國 97 年	107	105.6	106.8	105.6	105.6	103.7	103.1	102.8	103.5	102	103.1	105
民國 98 年	105.4	107.1	106.9	106.1	105.7	105.8	105.6	103.7	104.4	104	104.8	105.3
民國 99 年	105.1	104.6	105.6	104.7	104.9	104.5	104.2	104.2	104.1	103.4	103.2	104
民國 100 年	104	103.2	104.1	103.4	103.2	102.5	102.8	102.8	102.7	102.1	102.2	101.9
民國 101 年	101.6	103	102.8	101.9	101.4	100.8	100.4	99.4	99.7	99.8	100.6	100.3
民國 102 年	100.5	100	101.5	100.8	100.7	100.2	100.3	100.2	98.9	99.2	99.9	100
民國 103 年	99.7	100	99.9	99.2	99	98.5	98.6	98.1	98.2	98.1	99	99.4
民國 104 年	100.6	100.3	100.5	100								